

Midt-Telemark kommune  
Planavdelingen

## Forespørsel om oppstartsmøte / planinitiativ

Vi vil på vegne av Mæland Holding AS be om et oppstartsmøte med Midt-Telemark kommune for planarbeid på gnr/bnr 159/34 på Akkerhaugen.

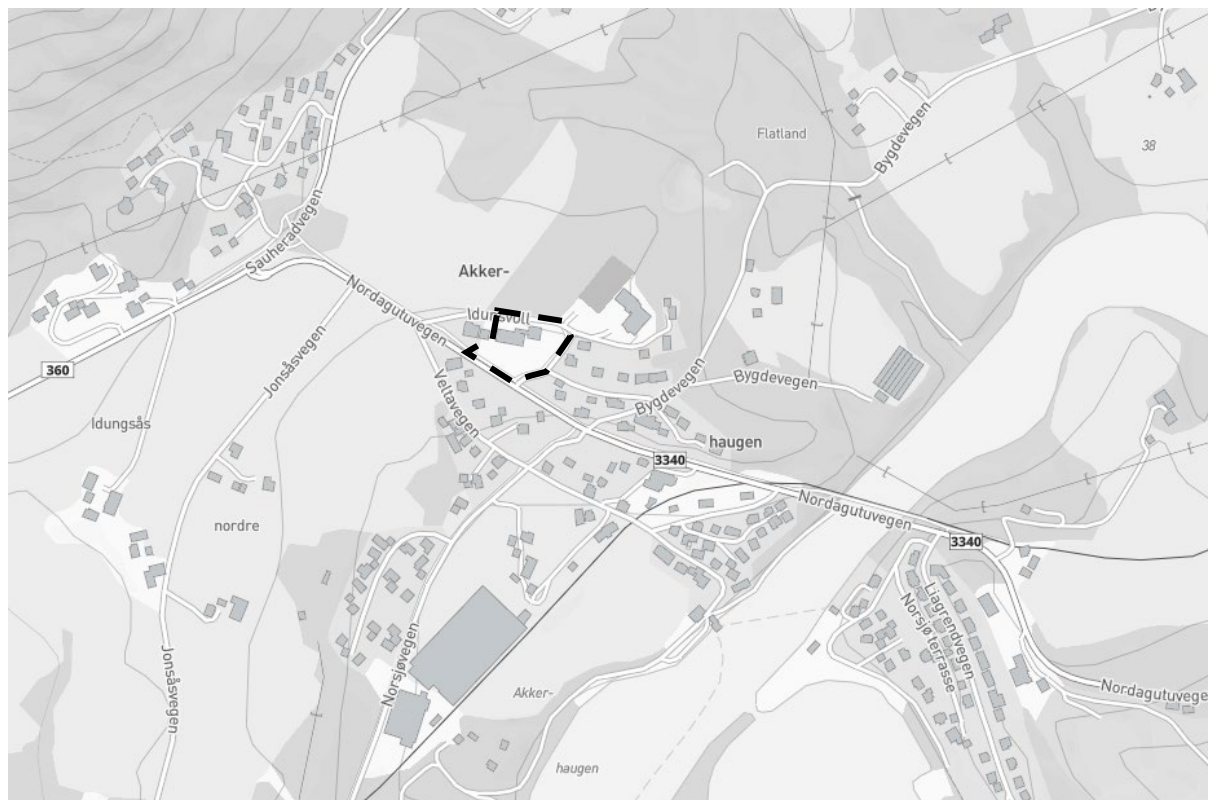
|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Forslag til plannavn</b> | Detaljreguleringsplan for Akkerhaugen panorama - gnr/bnr 159/34 |
| <b>Gnr./bnr.</b>            | 159/34 (159/169)  |
| <b>Forslagstiller</b>       | Mæland Holding AS v/Gunnar Mæland og Svein Gunnar Mæland        |
| <b>Fagkyndig</b>            | SØR Arkitekter - Søndergaard Rickfelt AS                        |

### 1. Bakgrunn / planens formål

Hensikten med planen er å legge til rette for bruksendring av den gamle kommunehusomtå på Akkerhaugen til boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og forretning.

### 2. Planområdet/eiendom

Planområdet omfatter eiendommen gnr./bnr. 159/34 og en liten del av 159/169 på Akkerhaugen. Det er ikke avklart om sistnevnte eiendom vil inngå i endelig planområde. Aktuelt areal har tidligere være brukt som areal for kommunehus og annen offentlig virksomhet. Eiendommens areal er på ca. 13 daa. Planområdet ligger innenfor definert sentrum på Akkerhaugen. Terrenget heller svakt mot sør og mot Sauarelva og Norsjø.



Oversiktskart med foreslått planområde (svart stiptet strek).

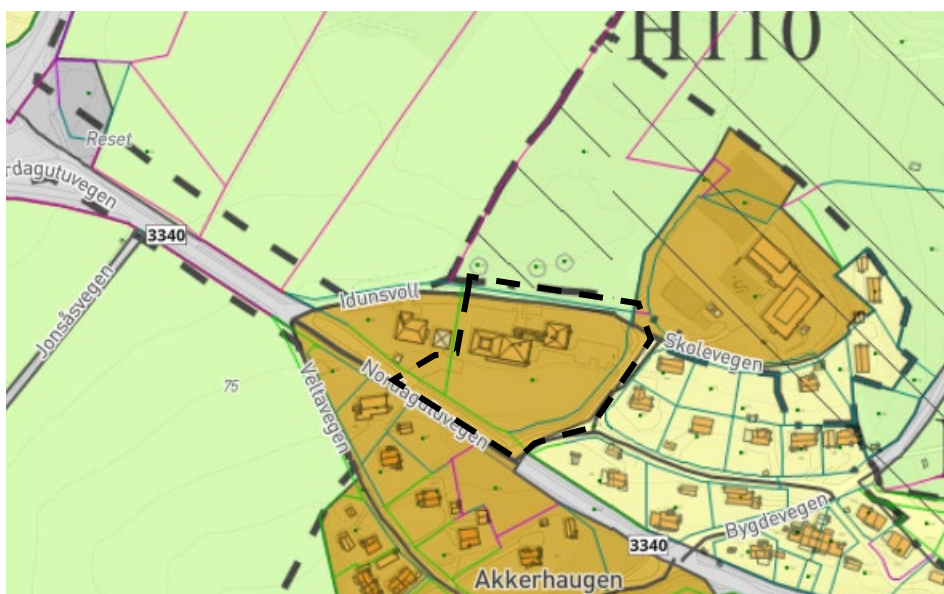


Kartutsnitt som viser foreløpig plangrense (svart stiplet strek).

### 3. Forhold til gjeldende planer

#### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune er området avsatt til sentrumsformål. Området er også innenfor tettstedsgrense



Kartutsnitt som viser utsnitt av kommuneplanens arealdel.

### Reguleringsplaner

Eiendommen er i dag regulert til formålet *offentlig bebyggelse* i reguleringsplan for Akkerhaugen m/Åsjordet fra 1979, planID 08021979. En liten del av planområdet er regulert til kontor (bank).

Vi er ikke kjent med at det pågår annet planarbeid i området.



Kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplaner i området.

### **4. Hovedinnhold i planen**

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger, offentlig eller privat tjenesteyting og forretning. Det legges opp til at eksisterende bygningsmasse for tidligere kommunehus (Idunsvoll 3 og 3A) skal gjenbrukes. Det planlegges i utgangspunktet for 8 boenheter i bygningenes 1. etasje, samt 4-6 hybler i deler av underetasjen til Idunsvoll 3. Øvrig deler av denne underetasjen vurderes brukt til offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, ungdomsklubb, galleri eller lignende). I underetasjen til Idunsvoll 3A planlegges det for forretning (dagligvare). Det kan også være aktuelt å legge til rette for at en begrenset del av eiendommen kan benyttes til boligformål utover det som planlegges innenfor eksisterende bygningsmasse.

### **5. Virkninger av planen**

Forslaget vil være i tråd med gjeldende kommuneplan for området og vil bygge opp under intensjonen i denne. Sentrumsformålet innbefatter boligbebyggelse, tjenesteyting og forretning.

### Naturverdier

Det er ikke registrert verneområder, naturtyper eller områder for geologiske arv innenfor planområdet jfr. naturbase/artsdatabanken. Området ligger innenfor et større område (store deler av Akkerhaugen) som i Artskart er registrert med arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er artene gråspett (LC-livskraftig), grønnfink (VU-sårbar), dvergspett (LC-livskraftig), gulspurv (VU-sårbar), gråspurv (NT-nær truet), stær (NT-nær truet) og gjøk (NT-nær truet). Det vurderes ikke som sannsynlig at planen vil påvirke disse artene negativt.

Det er gjort registreringer av den fremmede arten hagelupin i grøftkant mellom fv 3340 og g/s-veg sør for aktuell eiendom. Det vurderes i planarbeidet hvorvidt planen vil påvirke arealer hvor disse er registrert, og eventuelle hvilke tiltak som kan motvirke spredning av disse.

### Flom

Ikke aktuelt.

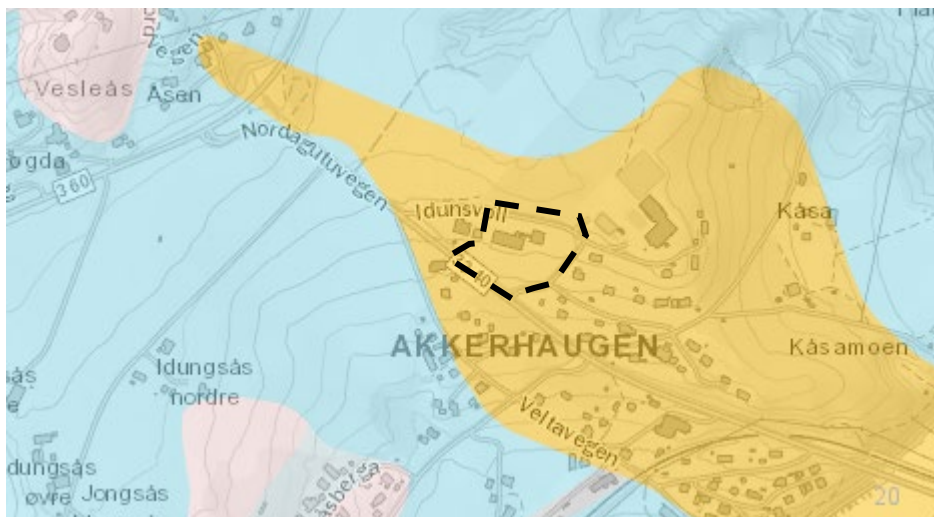
### Skred/kvikkleire

Området er kartlagt for store naturlige områdeskred (NGI 1997), men det er ikke registrert kvikkleiresoner

innenfor eller i direkte nærhet til området. Området ligger under marin grense med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire (NVE Atlas). Området ligger på en mektig breelvavsetning der sand og grus dominerer (NGU). I planarbeidet må områdestabilitet vurderes.



Aktsomhetskart marin leire (NVE Atlas).



Løsmassekart (NVE Atlas). Oransje farge= breelvavsetning, blå marin leir/silt, rosa= fjell.

### Radon

NGUs radonkart viser moderate til lave verdier av radon innenfor planområdet.

### Støy

Støy fra veg:

Området nærmest fv 3340 er støyutsatt, gul sone (Vegvesenets støysonkart). Støyhåndtering vurderes i planprosessen.



Støysonekart (Statens vegvesen).

#### Støy fra tjenesteyting:

Ved eventuell etablering av barnehage eller annen tjenesteyting må støy med hensyn til boligbebyggelse vurderes.

#### Trafikk

Vegen Idunsvoll vil få økt trafikk sammenlignet med dagens situasjon. Denne vegen har tidligere håndtert trafikk til/fra Sauherad kommunehus, Akkerhaugen skole og barnehage inkludert skolebusser og annen offentlig virksomhet. Trafikkbelastning vurderes å bli vesentlig mindre enn tidligere trafikkbelastning.

Det skal vurderes om vegen Idunsvoll skal stenges eller gjøres om til g/s-veg på nordsiden av tidligere kommunehus. Løsning for adkomst vil være en del av planarbeidet.

#### Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor området.

#### Landbruk

Planforslaget vil ikke påvirke landbruksareal.

Eventuelle utredningsbehov avklares i oppstartsmøtet.

### **6. Behov for konsekvensutredning**

Saken er vurdert etter forskriften, og det vurderes å ikke være behov for konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram. Vurderingen finnes på side 6.

### **7. Varsling, samarbeid og medvirkning**

Planen vil varsles iht. varslingsliste. Det er ikke lagt opp til en omfattende medvirkningsprosess, men planforslaget vil drøftes med naboer og direkte berørte.

Med vennlig hilsen

Øyvind D. Dahle  
Arealplanlegger

# VURDERING AV OM TILTAKET KREVER KONSEKVENsutREDNING

Tiltaket er beskrevet over.

## Forskrift om konsekvensutredninger

Forskrift av 01.07.2017 er lagt til grunn.

*«Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.»*

*«Forslagsstilleren skal vurdere om planen eller tiltaket omfattes av § 6, § 7 eller § 8.»*

Det aktuelle tiltaket kan i utgangspunktet omfattes av:

**§6. Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding: b) reguleringsplaner etter PBL for tiltak i vedlegg 1.**

De enkelte punktene i vedlegg 1 er gjennomgått. Vi har vurdert at tiltaket er ikke omfattet av §6.

**§8. Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding: a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 2.**

De enkelte punktene i vedlegg 2 er gjennomgått. Vi har vurdert at tiltaket er ikke omfattet av §8 (og derfor heller ikke §10).

Det skal imidlertid gjennomføres vurderinger omkring planens virkninger som en del av planarbeidet. Det følger av plan- og bygningsloven § 4-2 at alle forslag til planer skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

## Konklusjon

Saken er vurdert etter forskriften, og det er vår vurdering at tiltaket ikke er omfattet av §6.

Vi vurderer heller ikke planens virkninger for miljø og samfunn å være så stort at det er behov for egen konsekvensutredning (§8). Utredning av planens virkninger for miljø og samfunn inngår som en vanlig del av planarbeidet (med blant annet ROS-analyse). Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det konkluderes derfor at det ikke er behov for konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram.